

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Söder Torn

Styrelsen för Brf Söder Torn, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

| Innehåll | Sid |
|------------------------|-----|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 7 |
| Balansräkning | 8 |
| Kassaflödesanalys | 10 |
| Noter | 11 |

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna, att användas som stadigvarande bostad, till nyttjande utan begränsning till tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-10-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-08-08 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-24 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i Fatburstrappans samfällighetsförening. Samfälligheten förvaltar gemensamma ytor för Söderhallarna och Bostadsrättsföreningen. Dessa utgörs av en entré, lastkaj samt lastfar med nerkörningsramp.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| | | |
|----------------------|---------|-----------|
| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
| Fatburshöjden 1 | 1996 | Stockholm |

Fastigheten är upplåten med tomträtt och föreningen innehar sedan 1996-04-01 tomträtten till fastigheten. Nuvarande tomträttsavtal gäller 2016-04-01--2026-03-31.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning sker med fjärrvärme och värmeåtervinning.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1996–1997 och består av 4 flerbostadshus. Tornet har 25 våningar, Bågen har 6 våningar och Kuberna (2 hus) har 4 våningar. Under Kuberna ligger Rektangeln som bland annat omfattar kommersiella lokaler.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 19 000 m², varav 12 897 m² utgör lägenhetsyta och 4 247 m² utgör lokalyta. Resten av ytan utgörs av parkeringsplatser.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 172 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lokaler och 70 garageplatser (varav 5 för MC) med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter, enligt lägenhetsförteckning:

| 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok | 6 rok |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| 88 | 31 | 43 | 9 | 1 |

Det verkliga antalet rum, i respektive lägenhet, har i flera fall förändrats genom byggande/rivning av mellanväggar.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

| Verksamhet | Kontraktet löper t.o.m. |
|------------------------|-------------------------|
| Restaurang Burger King | 2026-09-30 |
| Butik COOP | 2024-03-31 |
| Butik 7-Eleven | 2022-12-31 |
| Gym Fitness24Seven | 2024-08-31 |
| Restaurang Stavros | 2025-09-30 |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

I fastigheten finns även gemensamhetsanläggningar i form av inomhuspool med relaxavdelning och bastu, gästlägenheter och gemensam festlokal.

Föreningen har en bredbandsuppkoppling från Stockholms Stadsnät, med en hastighet av 1000 Mb/s, som ingår i årsavgiften.

Föreningen tar hem och vidareänder TV-kanaler till medlemmarna i egen regi.

Privatbostadsföretag – Äkta förening

Föreningen deklarerar som privatbostadsföretag = äkta förening.

Tekniska åtgärder under 2021

- Läckage ostkupan/entrén till Coop, åtgärder utförda och bevakas
- Utredning avseende misstänkt läckage fasaden Tornet, eventuella åtgärder planeras
- Utredning avseende läckage Kuben 1 badrum

Tekniska åtgärder under 2021, forts

- Systematiskt brandskyddsarbete i samverkan med Storstockholms Brandförsvär, utredningar och flera åtgärder avseende Tornet beslutade och utförda i enlighet med rekommendationer
- Inventering av nödljus och upphandling av entreprenör för kompletterande installationer
- Åtgärdande av signalering från brandlarmscentral i samverkan med leverantörer
- Korrigering av åtgärder efter årligt prov av brandlarm
- Omfattande renovering av Burger Kings lokaler efter identifierade brister, inklusive byte av fettavskiljare
- Olika Vattenläckor hos Coop identifierade, undersökningar utförda och åtgärder sker vid behov
- Renovering av systemet för varmvattencirkulation (VVC) har utretts och beslutats
- Renovering av undercentral har utretts och beslutats
- Etablering av laddningsstationer för elbilar har beslutats och upphandlas
- Garantijobb utförda avseende putsskador på Bågen
- Utredning initierad avseende renovering av poolen
- Utredning avseende shuntventilation utförd, utbyte beslutat

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning inklusive förande av lägenhetsförteckning samt teknisk förvaltning har skötts av Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB.

Medlemmar

Av föreningens 172 medlemslägenheter har under året femton (15) överlåtits.

Under året har styrelsen beviljat fem (5) andrahandsuthyrningar.

Föreningen följer Hyresnämndens regler i fråga om samtycke till andrahandsuthyrningar. Uthyrning i andra hand får normalt ske under maximalt 1 år.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

| | |
|--------------------|--------------------------------|
| Bengt Nilsson | Ordförande, t o m augusti 2021 |
| Anders Sällberg | Vice ordförande |
| Anna-Lena McLellan | Sekreterare |
| Michel Garcia | Ledamot |
| Jens Ahlstedt | Ledamot |
| Eva Larsson | Suppleant 1 |
| Jan Risberg | Suppleant 2 |
| Mårten Hedström | Suppleant 3 |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för Anna-Lena McLellan, Anders Sällberg, Eva Larsson, Mårten Hedström och Jan Risberg.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Katarina Nyberg, HQV Stockholm AB, och stämموald lekmannarevisor har varit Alexandra Urefalk.

Valberedning

I valberedningen har ingått Agneta Yngve (sammankallande), Mikael Hugo och Hans Ottosson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-22.

Väsentliga händelser under 2021

- Nya hyresavtal har ingåtts med Fitness24Seven och King Food. Hyresavtalet med Stavros har förlängts.
- Storstockholms brandförsvär (SSBF) har gjort tillsyn på brandskyddet i fastigheten och förelagt föreningen olika åtgärder, efter beslut hos Länsstyrelse respektive Förvaltningsrätten (inväntas) har styrelsen beslutat om flera åtgärder i samverkan med myndigheterna.
- Stöd för energieffektivisering i flerbostadshus är ansökt hos Naturvårdsverket avseende flera olika energibesparande åtgärder.
- Utförlig undersökning av undercentralens funktion utförd, vilket utgör grund för beslutade renoveringsåtgärder.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till drygt 2 300 000 kr vilket ligger på den nivå som vi strävar att uppnå. Likviditeten är god.

Utblickar mot 2022

- Renovering av system för varmvattencirkulation VVC i Tornet
- Installation av laddstationer i C-garaget samt anslutning till laddningsmolntjänst
- Renovering av undercentral
- Påbörjan av långsiktigt projekt att byta ut fastighetens belysning
- Renovering av tornlokal, gästlägenheter och pool
- Firande av föreningens 25-årsjubileum

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 23 293 | 23 185 | 22 762 | 25 005 | 24 692 |
| Resultat efter finansiella poster | 2 349 | 1 017 | -919 | 3 261 | 2 581 |
| Soliditet (%) | 50,1 | 49,2 | 48,4 | 48 | 46,8 |
| Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta genomsnitt för alla lägenheter | 697 | 697 | 697 | 871 | 871 |
| Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta genomsnitt för de som gjort kapitaltillskott | 493 | 493 | 493 | 616 | 616 |
| Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta genomsnitt för de som inte gjort kapitaltillskott | 778 | 778 | 778 | 973 | 973 |
| Lån kr/kvm bostadsrättsyta genomsnitt för alla lägenheter | 13 386 | 13 777 | 14 138 | 14 484 | 14 923 |
| Lån kr/kvm bostadsrättsyta genomsnitt för de som gjort kapitaltillskott | 7 649 | 7 872 | 8 076 | 8 276 | 8 527 |
| Lån kr/kvm bostadsrättsyta genomsnitt för de som inte gjort kapitaltillskott | 15 686 | 16 144 | 16 567 | 16 973 | 17 488 |
| Värmekostnad kr/kvm totalyta | 150 | 124 | 134 | 133 | 115 |

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgift | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|----------------------|-----------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 81 047 480 | 83 748 000 | 5 546 000 | 8 925 016 | 1 016 871 | 180 283 367 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | -780 000 | 1 798 871- | -1 016 871 | 0 |
| Årets resultat | | | | | 2 349 234 | 2 349 234 |
| Belopp vid årets utgång | 81 047 480 | 83 748 000 | 4 766 000 | 10 721 887 | 2 349 234 | 182 632 601 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|-----------------------------------|-------------------|
| Ansamlad vinst från föregående år | 10 721 887 |
| årets vinst | 2 349 234 |
| | 13 071 121 |

| | |
|---|-------------------|
| disponeras så att | |
| reservering till fond för yttre underhåll | 336 000 |
| uttag ur yttre fond | -470 000 |
| i ny räkning överföres | 13 205 121 |
| | 13 071 121 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaräkning

| | Not | 2021-01-01 -2021-12-31 | 2020-01-01 -2020-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 23 279 321 | 23 119 093 |
| Övriga rörelseintäkter | | 13 692 | 65 437 |
| Summa rörelseintäkter | | 23 293 013 | 23 184 530 |
| Fastighetskostnader | | | |
| Driftskostnader | 2 | -14 820 673 | -15 599 871 |
| Övriga externa kostnader | | -307 497 | -177 356 |
| Styrelsekostnader | | -301 309 | -209 157 |
| Avskrivningar | | -4 450 007 | -4 708 332 |
| Summa fastighetskostnader | | -19 879 486 | -20 694 716 |
| Rörelseresultat | | 3 413 527 | 2 489 814 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 3 | -1 064 293 | -1 472 943 |
| Summa finansiella poster | | -1 064 293 | -1 472 943 |
| Resultat efter finansiella poster | | 2 349 234 | 1 016 871 |
| Resultat före skatt | | 2 349 234 | 1 016 871 |
| Årets resultat | | 2 349 234 | 1 016 871 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader | 4 | 347 192 613 | 351 612 036 |
| Maskiner och inventarier | 5 | 69 151 | 99 735 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 347 261 764 | 351 711 771 |
| Summa anläggningstillgångar | | 347 261 764 | 351 711 771 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | 6 | 9 855 | 7 793 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 7 | 980 693 | 893 255 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 990 548 | 901 048 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | 8 | 15 962 151 | 13 833 828 |
| Summa kassa och bank | | 15 962 151 | 13 833 828 |
| Summa omsättningstillgångar | | 16 952 699 | 14 734 875 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 364 214 463 | 366 446 646 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-------|--------------------|--------------------|
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Upplåtelseavgifter | | 83 748 000 | 83 748 000 |
| Insatser | | 46 907 000 | 46 907 000 |
| Kapitaltillskott | | 34 140 480 | 34 140 480 |
| Fond för yttre underhåll | | 4 766 000 | 5 546 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 169 561 480 | 170 341 480 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 10 721 887 | 8 925 017 |
| Årets resultat | | 2 349 234 | 1 016 871 |
| Summa fritt eget kapital | | 13 071 121 | 9 941 887 |
| Summa eget kapital | | 182 632 601 | 180 283 367 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 9, 10 | 104 805 600 | 173 875 600 |
| Summa långfristiga skulder | | 104 805 600 | 173 875 600 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 9 | 67 835 000 | 3 800 000 |
| Leverantörsskulder | | 1 904 109 | 1 572 798 |
| Skatteskulder | | 2 368 736 | 2 354 632 |
| Övriga skulder | 11 | 741 173 | 601 837 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 | 3 927 244 | 3 958 412 |
| Summa kortfristiga skulder | | 76 776 262 | 12 287 679 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 13 | 364 214 463 | 366 446 646 |

Kassaflödesanalys

| | 2021-01-01 Not -2021-12-31 | 2020-01-01 -2020-12-31 |
|---|----------------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | 2 349 234 | 1 016 871 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 4 450 007 | 4 708 332 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 6 799 241 | 5 725 203 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | -87 838 | 124 678 |
| Förändring av leverantörsskulder | 331 310 | -291 386 |
| Förändring av kortfristiga skulder | 120 610 | 145 709 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 7 163 323 | 5 704 204 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investeringar | 0 | -56 639 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | -56 639 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av lån | -5 035 000 | -4 660 586 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -5 035 000 | -4 660 586 |
| Årets kassaflöde | 2 128 323 | 986 979 |
| Likvida medel vid årets början | | |
| Likvida medel vid årets början | 13 833 828 | 12 846 849 |
| Likvida medel vid årets slut | 15 962 151 | 13 833 828 |

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

| | | |
|---------------------|--------------|--------------|
| Byggnad | 1,0% | fr.o.m. 2015 |
| Ombyggnad | 1,0–10,0% | |
| Hissar | 4,0% | |
| Rulltrappor | 6,7% | |
| Byggnadsinventarier | 10,0% | |
| Maskiner | 5,0–10,0% | |
| Inventarier | 33,3%, 10,0% | |

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

| | 2021 | 2020 |
|-----------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter | 8 984 656 | 8 984 356 |
| Hyror | 13 910 237 | 13 749 459 |
| Övriga intäkter | 384 428 | 384 3978 |
| | 23 279 321 | 23 119 093 |

Not 2 Driftskostnader

| | 2021 | 2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| Fastighets. och hisskötsel, städning | 2 467 166 | 2 178 939 |
| Reparationer | 907 589 | 2 106 559 |
| Underhåll | 470 413 | 1 116 743 |
| El, förbrukningsavgifter | 1 441 168 | 983 274 |
| Fjärrvärme | 2 841 060 | 2 346 978 |
| Vatten | 568 964 | 466 862 |
| Sophämtning | 213 135 | 214 754 |
| Försäkringspremier | 272 940 | 253 036 |
| Fastighetsskatt | 1 186 948 | 1 181 788 |
| Tomträttsavgälder | 2 790 000 | 2 790 000 |
| Övriga fastighetskostnader | 169 010 | 358 766 |
| TV och bredband | 322 877 | 337 805 |
| Administrativa förvaltningskostnader, fast och rörligt | 1 169 403 | 1 264 367 |
| | 14 820 673 | 15 599 871 |

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2021 | 2020 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader till kreditinstitut | 1 049 932 | 1 454 153 |
| Övriga räntekostnader | 14 361 | 18 790 |
| | 1 064 293 | 1 472 943 |

Not 4 Byggnader

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 409 919 359 | 409 862 720 |
| Pågående om- och tillbyggnad | | 56 639 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 409 919 359 | 409 919 359 |
| Ingående avskrivningar | -58 307 323 | -53 629 575 |
| Årets avskrivningar | -4 419 423 | -4 677 748 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -62 726 746 | -58 307 323 |
| Utgående redovisat värde | 347 192 613 | 351 612 036 |
| Taxeringsvärden byggnader | 280 000 000 | 280 000 000 |
| Taxeringsvärden mark | 296 600 000 | 296 600 000 |
| | 576 600 000 | 576 600 000 |
| Taxeringsvärden bostäder | 483 000 000 | 483 000 000 |
| Taxeringsvärden lokaler | 93 600 000 | 93 600 000 |
| | 576 600 000 | 576 600 000 |



Not 5 Maskiner och inventarier

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 1 351 768 | 1 351 768 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 351 768 | 1 351 768 |
| Ingående avskrivningar | -1 252 033 | -1 221 449 |
| Årets avskrivningar | -30 584 | -30 584 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 282 617 | -1 252 033 |
| Utgående redovisat värde | 69 151 | 99 735 |

Not 6 Övriga fordringar

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|----------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 9 455 | 7 793 |
| Kundfordringar | 400 | 0 |
| | 9 855 | 7 793 |

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Tomträttsavgäld | 697 500 | 697 500 |
| Försäkringspremie | 144 263 | 128 677 |
| Övrigt | 138 930 | 67 078 |
| | 980 693 | 893 255 |

Not 8 Kassa och bank

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Likvida medel | | |
| Plusgirokonto | 8 150 310 | 6 021 987 |
| Bankkonto | 7 811 841 | 7 811 841 |
| | 15 962 151 | 13 833 828 |

Not 9 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2021-12-31 | Lånebelopp 2020-12-31 |
|---|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek | 0,610 | 2023-03-01 | 24 100 000 | 24 900 000 |
| Stadshypotek | 0,680 | 2022-04-30 | 4 500 000 | 5 100 000 |
| Stadshypotek | 0,710 | 2025-03-01 | 22 880 000 | 22 880 000 |
| Stadshypotek | 0,710 | 2024-01-30 | 40 200 000 | 42 600 000 |
| Nordea | 0,640 | 2023-11-15 | 20 825 600 | 22 060 600 |
| Nordea | 0,650 | 2022-10-19 | 37 195 000 | 37 195 000 |
| Nordea | 0,390 | 2022-09-21 | 22 940 000 | 22 940 000 |
| | | | 172 640 600 | 177 675 600 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 67 835 000 | 3 800 000 |

Lån med slutbetalningsdatum under 2022 har i år redovisats som kortfristiga i enlighet med tillämpat regelverk. Större delen av dessa lån kommer sannolikt att förlängas, 3 800 000 att amorteras.

Not 10 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter omfattar även sådana som tidigare ställts för numera slutbetalda lån, men som ännu inte förts över till ägararkivet av långgivaren.

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--------------------|--------------------|--------------------|
| Företagsinteckning | 262 000 000 | 262 000 000 |
| | 262 000 000 | 262 000 000 |

Not 11 Övriga skulder

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------|----------------|----------------|
| Moms | 571 997 | 601 837 |
| Övriga poster | 169 176 | 0 |
| | 741 173 | 601 837 |

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Upplupna utgiftsräntor | 141 756 | 138 620 |
| Förskottsbetalda avgifter och hyror | 3 293 266 | 3 285 614 |
| Styrelsearvoden och arbetsgivaravgifter | 281 000 | 233 000 |
| Revisionsarvoden | 35 000 | 30 000 |
| Övriga poster | 176 222 | 271 178 |
| | 3 927 244 | 3 958 412 |

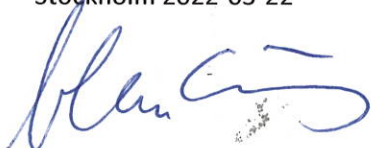
Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter årets slut har beslut om renovering av UC skett.



Underskrifter

Stockholm 2022-03-22



Anders Sällberg



Michel Garcia



Anna-Lena McLellan



Jens Ahlstedt



Eva Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-03-23



Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor



Alexandra Urefalk
Stämмоvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Söder Torn
Org.nr 716405-5977

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Söder Torn för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mitt uttalande. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Söder Torn för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2022-03-23



Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor



Alexandra Urefalk
Föreningsvald revisor